NUSASIRI

บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด
KPM SECURITIES COMPANY LIMITED

EXECUTIVE SUMMARY : บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) (NUSA) วันที่ 25 เมษายน 2566

## รายละเอียดตราสารหนี้

| | |
|---|---|
| บริษัทผู้ออกตราสารหนี้ : | บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) |
| ทุนจดทะเบียน : | 14,716,485,397 ล้านบาท |
| ประเภทตราสารหนี้ : | หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด |
| วันที่เสนอขาย | **ชุดที่ 1 และชุดที่ 2** วันที่ 29 พฤษภาคม – 1 มิถุนายน 2566 และ<br>**ชุดที่ 3 และชุดที่ 4** วันที่ 13 - 15 มิถุนายน 2566 |
| วันที่ออกหุ้นกู้ | **ชุดที่ 1 และชุดที่ 2** วันที่ 2 มิถุนายน 2566 และ<br>**ชุดที่ 3 และชุดที่ 4** วันที่ 16 มิถุนายน 2566 |
| ตราสารอายุ : | **ชุดที่ 1** อายุ 1ปี 9เดือน 17วัน **และชุดที่ 2** อายุ 2ปี 4เดือน 14วัน และ<br>**ชุดที่ 3** อายุ 1ปี 9เดือน 3วัน **และชุดที่ 4** อายุ 2ปี 4เดือน |
| อัตราดอกเบี้ย : | ช่วงปีที่ 1 ร้อยละ 7.00 ต่อปี ช่วงปีที่ 2 ร้อยละ 7.05 ต่อปี ช่วงปีที่ 3 ร้อยละ 7.15 ต่อปี<br>**ชุดที่ 1 และชุดที่ 3** มีอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงโดยเฉลี่ย (IRR) ร้อยละ 7.02 ต่อปี และ<br>**ชุดที่ 2 และชุดที่ 4** มีอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงโดยเฉลี่ย (IRR) ร้อยละ 7.04 ต่อปี |
| มูลค่าเสนอขาย : | **รวมชุดที่ 1 และชุดที่ 2** เสนอขายไม่เกิน 450 ลบ.<br>**รวมชุดที่ 3 และชุดที่ 4** เสนอขายไม่เกิน 400 ลบ. |
| หลักประกัน : | **ชุดที่ 1 และชุดที่ 2** โฉนดที่ดิน จำนวน 6 แปลง เนื้อที่ดินรวม 19,615.60 ตารางวา **มูลค่ารวม 694.11 ลบ.**<br>**ชุดที่ 3 และชุดที่ 4** โฉนดที่ดิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ดินรวม 79,743.30 ตารางวา **มูลค่ารวม 604.71 ลบ.** |
| การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ | ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ |

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยภายใต้โครงการต่างๆ โดยแต่ละโครงการถูกออกแบบมาเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันออกไป นอกจากนี้ยังมีการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจอื่น (โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม NUSA Legend ธุรกิจสุขภาพ และธุรกิจด้านแพล็ตฟอร์ม) นอกเหนือจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างรายได้และความมั่นคงให้แก่กลุ่มบริษัทในระยะยาว ซึ่งสามารถจัดลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ ตามธุรกิจหลักของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ธุรกิจหลักของบริษัทฯ แบ่งเป็น 3 ส่วน

1.ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และ อาคารชุด)

2.ธุรกิจการให้เช่า (โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และ ธุรกิจท่องเที่ยว NUSA Legend และ

3.ธุรกิจให้บริการอื่นๆ (สนามกอล์ฟ ธุรกิจด้านสุขภาพ และ ธุรกิจด้านแพล็ตฟอร์ม)

## วัตถุประสงค์การใช้เงิน

1. เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ NUSA244A 400 ลบ. ภายในเดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2566
2. เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ NUSA245A 50 ลบ. ภายในเดือน มิถุนายน พ.ศ. 2566
3. เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ NUSA248A 400 ลบ. ภายในเดือน มิถุนายน พ.ศ. 2566

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

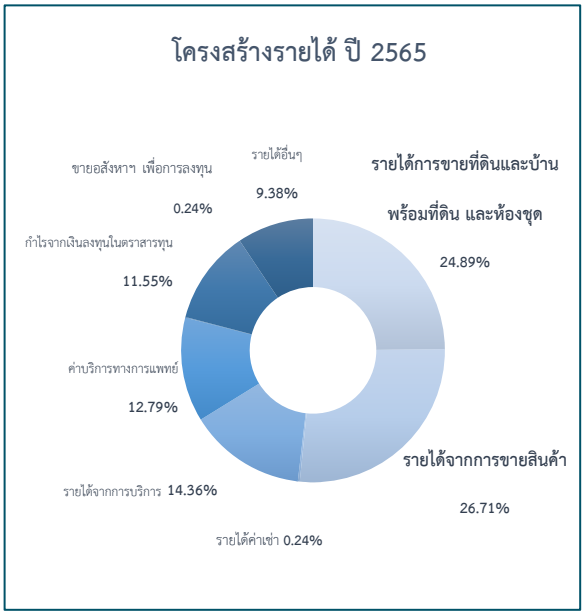
รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

EXECUTIVE SUMMARY : บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) (NUSA)

วันที่ 25 เมษายน 2566

## โครงสร้างรายได้ของบริษัท

| ประเภทรายได้ | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ลบ. | % | ลบ. | % | ลบ. | % |
| รวมรายได้จากการขายที่ดินและบ้าน พร้อมที่ดิน และห้องชุด | 455.84 | 63.42% | 495.61 | 30.01% | 507.02 | 24.89% |
| รวมรายได้จากการขายสินค้า | - | - | 843.68 | 51.09% | 543.98 | 26.71% |
| รวมรายได้จากการเช่า | 13.99 | 1.95% | 5.19 | 0.31% | 4.88 | 0.24% |
| รวมรายได้จากการบริการ | 172.96 | 24.06% | 196.72 | 11.91% | 292.57 | 14.36% |
| รวมรายได้ค่าบริการทางการแพทย์ | - | - | 23.04 | 1.40% | 260.43 | 12.79% |
| รวมรายได้จากการให้บริการสวนสนุก | 10.57 | 1.47% | 5.95 | 0.36% | - | - |
| รวมกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | 18.93 | 1.15% | 1.54 | 0.08% |
| กำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุน | - | - | - | - | 235.32 | 11.55% |
| รวมรายได้อื่นๆ | 65.41 | 9.10% | 62.19 | 3.77% | 191.08 | 9.38% |
| **รวม** | 718.79 | 100.00 % | 1,651.32 | 100.00 % | 2,036.81 | 100.00 % |

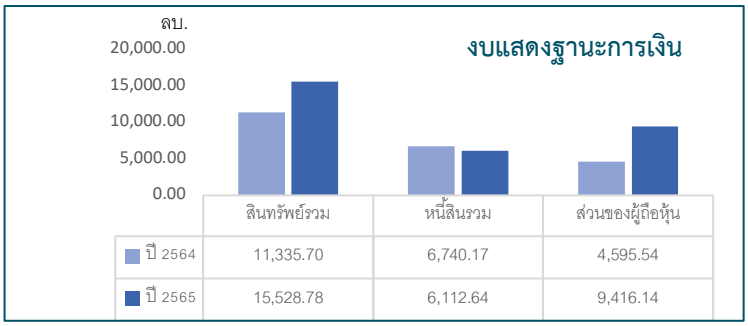


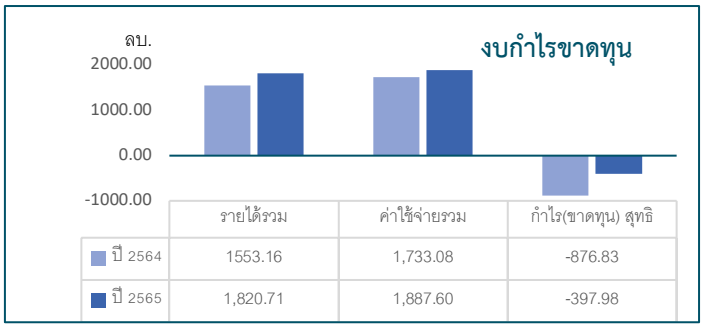

**หมายเหตุ**

[1] ปี 2563 รายได้อื่นๆ บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าแรงงาน บมจ.ศิริแกรนด์และอื่นๆ

[2] ปี 2564 รายได้อื่นๆ บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าดอกเบี้ยรับ 33.93 ล้านบาท

[3] ปี 2565 รายได้อื่นๆ บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) ส่วนใหญ่มาจากการโอนกลับหนี้สินจำนวน 40.83 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ยรับ 16.65




| อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า) | ปี 2565 | ปี 2564 |
|---|---|---|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง[1] (เท่า) | 0.86 | 0.44 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio)[1] (เท่า) | 0.03 | 0.03 |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR)[1] (เท่า) | 0.35 | 0.001 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ร้อยละ) | 46.68 | 12,681.34 |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR)[1] (เท่า) | (0.04) | 0.12 |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio)[2] (เท่า) | 0.65 | 1.47 |
| หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น[2] (เท่า) (ตามข้อกำหนดสิทธิฯหุ้นกู้) | 0.49 | 0.77 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เท่า) | 0.50 | 0.80 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1ปีต่อ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย[2] (ร้อยละ) | 48.30 | 50.50 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย[2] (ร้อยละ) | 12.45 | 9.32 |

[1]ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง / [2]ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

## คาดการณ์รับรู้รายได้ปี 2566 กว่า 4,000 ล้านบาท

REAL ESTATE

- บริษัทฯ จะมีรายได้ในปี 2566 ประมาณ 2,143 ล้านบาท โดยมีโครงการที่สำคัญได้แก่ โครงการ Essen rama5 จำนวน 515 ล้านบาท โครงการ Parc exo 470 ล้านบาท โครงการ Bergh Apton จำนวน 288 ล้านบาท โครงการ ณ ราธร จำนวน 277 ล้านบาท และโครงการอื่นๆกว่า 593 ล้านบาท

WIND ENERGY

- คาดว่าจะรับรู้รายได้เงินปันผล 116 ล้านบาท

WELLNESS & SERVICE

- คาดว่าจะรับรู้รายได้กว่า 1,375 ล้านบาท

OTHER

- คาดว่าจะรับรู้รายได้จากการบริการ,ให้เช่า,ดอกเบี้ยรับ และอื่นๆ 390 ล้านบาท

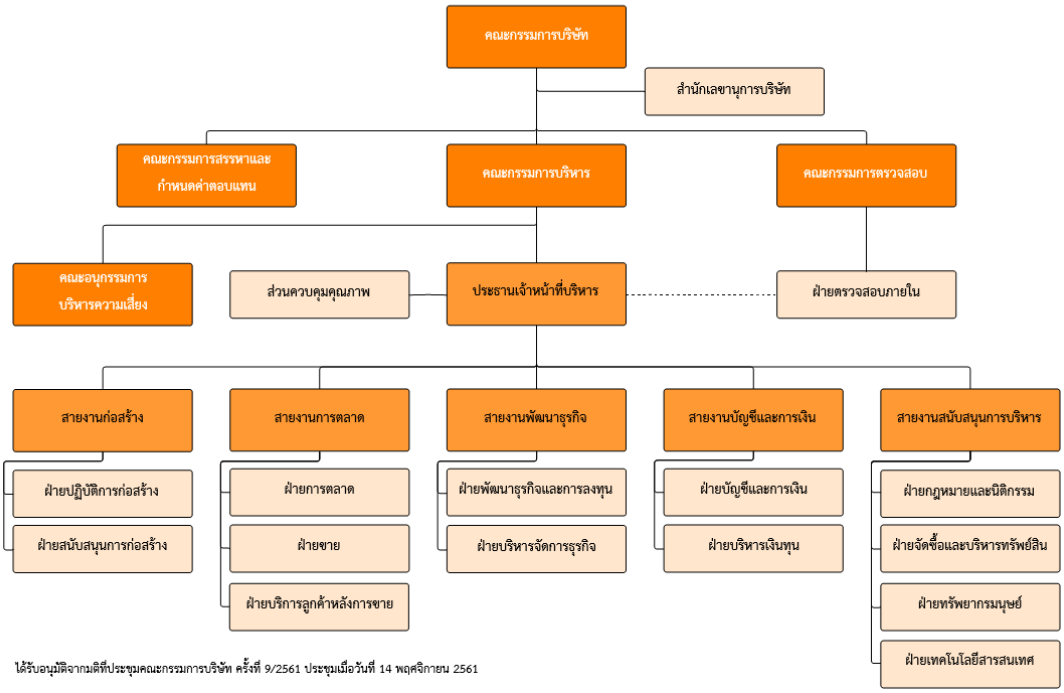
คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

EXECUTIVE SUMMARY : บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) (NUSA)

วันที่ 25 เมษายน 2566

## โครงสร้างองค์กร บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน)




ได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2561 ประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561

## คณะกรรมการบริษัท

| | ชื่อ – สกุล | ตำแหน่ง |
|---|---|---|
| 1 | นายวิษณุ เทพเจริญ | ประธานกรรมการบริษัท/ประธานกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันบริษัท |
| 2 | นายสมคิด ศรี | รองประธานกรรมการบริษัท/ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณากำหนดค่าตอบแทน/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ |
| 3 | นายธีรธัช โปษยานนท์ | กรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการอิสระ) |
| 4 | นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์ | กรรมการ/รองประธานกรรมการบริหาร/รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส/ กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันบริษัท/เลขานุการบริษัท |
| 5 | นางศิริญา เทพเจริญ | กรรมการ/กรรมการบริหาร/ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/กรรมการผู้มีอำนาจผูกพันบริษัท |
| 6 | นางสิรินงคร์นาถ เพรียวพานิช | กรรมการ/กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหาและพิจารณากำหนดค่าตอบแทน/กรรมการอิสระ |
| 7 | นายพิบูลย์ วรวรรณปรีชา | กรรมการ/กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหาและพิจารณากำหนดค่าตอบแทน/กรรมการอิสระ |
| 8 | นายไพโรจน์ ศิริรัตน์ | กรรมการ |
| 9 | นายมานพ ถนอมกิตติ | กรรมการ/กรรมการตรวจสอบ |

## ผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

| | ผู้ถือหุ้น | %หุ้น |
|---|---|---|
| 1 | บริษัท ธนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด | 23.09 |
| 2 | นาย ประเดช กิตติอิสรานนท์ | 6.02 |
| 3 | น.ส. นันทิดา กิตติอิสรานนท์ | 4.60 |
| 4 | บริษัท อินเตอร์-ไฮ (ประเทศไทย) 2011 จำกัด | 4.29 |
| 5 | น.ส. เจนจิรา กิตติอิสรานนท์ | 4.05 |
| 6 | นาย กำธร กิตติอิสรานนท์ | 3.92 |
| 7 | บริษัท ดีดี มาร์ท โฮลดิ้ง จำกัด | 3.91 |
| 8 | น.ส. อาทิกา ท่อแก้ว | 2.70 |
| 9 | นาย ไพโรจน์ ศิริรัตน์ | 2.62 |
| 10 | น.ส. กมาตยา ศรวณียารักษ์ | 2.20 |

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของการประกอบธุรกิจ (โดยย่อ)

ในปีที่ผ่านมา ณุศาศิริเกิดความเปลี่ยนแปลงและมีการพัฒนาหลายด้าน บริษัทได้เริ่มต้นทำโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พร้อมการันตีผลตอบแทน ภายใต้การบริหารงานของเชนโรงแรมชื่อดังระดับโลกอย่าง Movenpick ซึ่งเราได้เดินหน้าสร้างความเชื่อมั่นด้านการลงทุนจาก โครงการ Movenpick Residences Ekkamai Bangkok ขยายสู่โครงการในพื้นที่ที่เป็นจุดท่องเที่ยวสำคัญของประเทศไทย ทั้ง Chivani Pattaya และ Nusa My Ozone Khao Yai Condo3 ซึ่งนอกจากการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทได้ดำเนินธุรกิจท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม NUSA Legend แหล่งท่องเที่ยวแห่งใหม่ของเมืองพัทยา ในรูปแบบของสวนสนุกเชิงวัฒนธรรม บนพื้นที่กว่า 164 ไร่ พื้นที่ก่อสร้างมากกว่า 100,000 ตารางเมตร สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้มากกว่า 20,000 คนต่อวัน ที่รวบรวมเครื่องเล่นที่ทันสมัย ภายใต้สถาปัตยกรรมและความเป็นไทย เปิดให้บริการอย่างทางการในเดือน มีนาคม พ.ศ. 2562 แต่เนื่องจากในช่วงปลายปี 2562 ถึงปัจจุบัน เกิดภาวะเชื้อไวรัส Covid-19 ระบาด ส่งผลกระทบทำให้นักท่องเที่ยวลดลง บริษัทฯจึงปิดโครงการ Legend Siam ชั่วคราว เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และเปิดใหม่อีกครั้งเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2563 ที่ผ่านมา และจากการแพร่ระบาดเชื้อไวรัส Covid-19 ระลอกที่ 2 เกิดขึ้น ทำให้บริษัทจำเป็นจะต้องปิดบริการชั่วคราวอีกครั้งตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 และได้เปิดให้บริการอีกครั้งเมื่อเดือน เม.ย. 2564 ที่ผ่านมา

นอกจากนี้ บริษัทได้เริ่มลงทุนในธุรกิจสุขภาพอย่างเต็มรูปแบบ โดยจับมือกับพันธมิตรที่เชี่ยวชาญทางด้านเซลล์บำบัดมากกว่า 30 ปี จากประเทศเยอรมนี ภายใต้ชื่อ “Panacee” ทั้งนี้ทางบริษัทได้ดำเนินกิจการภายใต้ชื่อ Panacee ที่ประเทศจีน ซึ่งมีการเปิดให้บริการอย่างไม่เป็นทางการที่ เป่ยไต้เหอ ในเมืองฉินฮวงเต่า ในไตรมาส 2 ปี 2562 ในรูปแบบของโรงพยาบาล ด้วยอาคารขนาด 6 ชั้น พื้นที่มากกว่า 10,000 ตารางเมตร (บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 70.0) นอกจากนี้บริษัทยังถือได้ว่าเป็นนักลงทุนต่างชาติรายแรกที่ได้รับใบอนุญาตจากทางการจีนให้สามารถทำการรักษาได้โดยใช้เซลล์ บำบัด และ ณ ปัจจุบัน บริษัท เวิลด์ เมดิคอล อัลไลแอนซ์ (ประเทศไทย)จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) ได้เข้าซื้อหุ้นในบริษัท Panacee Medical Center Thailand ซึ่งประกอบธุรกิจการแพทย์และสุขภาพ เป็นจำนวนเงิน 720 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทฯได้ชำระค่าหุ้นครบตามจำนวนแล้ว และดำเนินการโอนหุ้นให้เสร็จเรียบร้อยแล้วในเดือน ธันวาคม 2564 นอกจากนี้ ยังได้เข้าทำสัญญาซื้อโรงแรมในประเทศเยอรมนี รวมทั้งสิทธิเครื่องหมายการค้าและใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมดังกล่าว โดยมีมูลค่าการซื้อรวมทั้งสิ้นไม่เกินจำนวน 20 ล้านยูโรหรือ 740 ล้านบาทภายใน 12 เดือนนับจากวันทำสัญญา ซึ่งได้ครบกำหนดชำระในวันที่ 15 มกราคม 2565

## การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

**1. กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับแนวคิดการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ทั้งภายนอก และภายใน เพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตอย่างสมบูรณ์แบบ ให้สอดคล้องกับแนวคิดหลักในการดำเนินธุรกิจ สร้างที่อยู่อาศัยเพื่อสุขภาพที่ยั่งยืน

**2. กลยุทธ์ทางการตลาด** บริษัทฯ ได้นำข้อมูลจากการวิเคราะห์นำมาวางแผนกำหนดกลยุทธ์เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย ทั้งด้านเรื่องการกำหนดราคาขาย และรายการส่งเสริมการขาย เพื่อให้สอดคล้องกับยอดขายกับกลุ่มลูกค้า ตามช่วงเวลาที่เหมาะสม อีกทั้งให้ความสำคัญในการประชาสัมพันธ์ไปยังกลุ่มลูกค้าผ่านช่องทางต่างๆ เช่น

- **Social Media Platform** : บริษัทฯ มีการใช้สื่อออนไลน์ต่างๆ ที่พัฒนาและดูแลอย่างต่อเนื่องทั้งในรูปแบบ Website, Facebook, Instagram, line official เป็นต้น เพื่อแนะนำสินค้าและโครงการ รวมทั้งสร้างการรับรู้ตัวสินค้าให้เกิดความสนใจให้กับลูกค้า จนเกิดการอยากสอบถาม อยากเข้าชมโครงการ โดยการมอบสิทธิในการลงทะเบียน โปรโมชั่นพิเศษตามแต่ละเทศกาลผ่านการลงทะเบียน
- **Customer Service** : เน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป็นหลัก รวมถึงลูกค้าที่เคยเข้าชมโครงการมาก่อนแต่ยังไม่ตัดสินใจ ผ่านระบบ SMS และ Platform ต่างๆ เพื่ออัพเดทข้อมูลของโครงการต่างๆ หรือ ข่าวสาร รวมถึงโปรโมชั่นอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการมอบสิทธิพิเศษ เช่น ส่วนลดพิเศษสำหรับลูกค้า หรือรางวัลพิเศษ หรือการแนะนำเพื่อนมาที่โครงการ เป็นต้น

**3. กลยุทธ์ทางการจำหน่าย** บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสมในการทำตลาด เพื่อเจาะกลุ่มลูกค้า การขายบริษัทฯ ใช้ทั้ง IN house และตัวแทนการขาย เพื่อเร่งระบายสินค้า ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

## ความเสี่ยงของผู้ออกตราสาร

1. **ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้**

   กลุ่มบริษัทต้องพึ่งพิงการออกหุ้นกู้เป็นหลัก หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือไม่สามารถขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขยายอายุหุ้นกู้ได้ ผู้ลงทุนจะต้องรับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้สูงมาก รวมถึงการเกิดการผิดสัญญาข้ามกัน (Cross Default)

2. **ความเสี่ยงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง**

   กลุ่มบริษัทมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการดำเนินการต่อเนื่อง โดยผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 31 ธ.ค65 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 489.41 ล้านบาทและมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 3,168.39 ล้านบาท

3. **ความเสี่ยงที่บริษัทมีการลงทุนในธุรกิจใหม่**

   บริษัทมีการให้กู้ยืมเงินและร่วมลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนในส่วนการดำเนินการ ทั้งนี้ยอดคงค้างเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน กัน ณ 31 ธ.ค 65 จำนวน 2,101.01 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเพิ่มเติมหาผลการดำเนินงานของธุรกิจใหม่ไม่เป็นไปตามคาด

4. **ความเสี่ยงจากการค้ำประกันจำนวนมาก**

   บริษัทฯได้มีการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4 รายการ จำนวนรวมไม่เกิน 1,055 ล้านบาท หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้สภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในทันที อาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน (Cross Default)

5. **ความเสี่ยงผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข**

   ผู้สอบบัญชีได้มีความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบปี 2564 และ ปี 2565 จากการเข้าซื้อโรงแรม แห่งหนึ่งในประเทศเยอรมันของกลุ่มบริษัท ซึ่งไม่สามาถสรุปได้ว่าจำเป็นต้องปรับปรุงมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อโรงแรมดังกล่าวหรือไม่ เพียงใด

6. **ความเสี่ยงหลักประกัน**

   หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดิน มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้น ตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หากมูลค่าหลักประกันตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเพิ่มเติมตามข้อกำหนดสิทธิฯ (ข้อ6.3)

**(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(3) ปัจจัย ความเสี่ยง)**

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน